

Kunnanhallitus, § 176,09.12.2024

Kunnanhallitus, § 51,24.03.2025

Kunnanhallitus, § 128,23.06.2025

Kunnanhallitus, § 162, 15.09.2025

§ 162

Ranta-asemakaavan laatiminen kiinteistölle 623-414-3-123 ja kaavoitus sopimus

PuuDno-2024-202

Kunnanhallitus, 09.12.2024, § 176

Valmistelijat / lisätiedot:

Niina Kuuva, kunnanjohtaja, niina.kuuva@puumala.fi

Liitteet

1 § 176 Liite 1_Puumala Koskenselkä OAS

Koskenselälle on tavoitteena laatia ranta-asemakaava matkailualueen kehittämisen mahdollistamiseksi. Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava, koska Koskenselän alueella on suunnitteilla erilaisia rakennushankkeita. Ranta-asemakaavan myötä rakennusten luvitus olisi selkeämpää. Kaavan tavoitteena on myös huomioida kehittämistarpeet pitkälle tulevaisuuteen.

Suunnittelualue sijaitsee Puumalan kunnan taajaman tuntumassa ja muodostuu seurakunnan omistamasta tilasta 623-414-3-123 Hiekkaranta. Tila on vuokrattu yksityiselle toimijalle, joka vastaa vuokraus- ja leirintäaluetoiminnasta alueella. Alue on keskitetyn kunnallistekniikan piirissä ja se on nykyisin osittain rakennettu. Vuokralaisella on rakentamis- ja kehittämistarpeita, joiden vuoksi alueelle laaditaan ranta-asemakaava.

Lisäksi erillisenä tavoitteena on osoittaa seurakunnan eteenpäin vuokraaman alueen paikalle loma-asumisen rakennuspaikka. Aluetta ei vuokrata matkailutoimintaan, vaan se on yksityisessä vapaa-ajankäytössä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu lähialueen asukkaita, kuntalaisia, työntekijöitä, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

Asemakaavan suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään asemakaavan muutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä, sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Luontoselvitykseen liittyvä tarkistuskäynti on tehty suunnittelun lähtökohdaksi ja muita selvityksiä tehdään, mikäli ne katsotaan prosessin aikana tarpeellisiksi.

Ranta-asemakaavan vireilletulosta (MRL 63§) tiedotetaan kuulutuksella kunnan nettisivuilla/ilmoitustaululla ja Puumala-lehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä myös Puumalan kunnan teknisellä osastolla, osoitteessa Keskustie 14, 52200 Puumala. Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin, kuten alueen asukkaat, yritykset ja yhdistykset, sekä kunnan luottamuselimet ja kunnan organisaatio. Lisäksi osallisia ovat myös erilaiset viranomaistahot.

Kaavaluonnos ja valmisteluaineistot asetetaan yleisesti nähtäville laatimisvaiheen kuulemista varten arviolta alkuvuodesta 2025 ja kaava voi tulla kunnanvaltuuston hyväksymismenettelyyn loppukesällä/alkusyksyllä 2025.

Palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa joko kunnan yhteyshenkilölle, kaavan laatijalle tai kuntaan.

Kaavan laatijana toimii Karttaako Oy/kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko.

Koskenselän ranta-asetemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä.

Kaavoitussopimusluonnos on liitteenä.

Ehdotus

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Puumalan kunnanhallitus

- päättää asettaa Koskenselän ranta-asetemakaavan laatimisen vireille maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukaisesti ja tiedottaa vireille tulosta kuulutuksella kunnan verkkosivuilla ja Puumala-lehdessä sekä
- hyväksyy Koskenselän ranta-asetemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman asetettavaksi nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukaisesti ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan Puumalan kunnan verkkosivuilla, kunnan ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Aineisto on nähtävillä myös Puumalan kunnan teknisessä toimistossa, osoite Keskustie 14. Nähtävillä olosta tiedotetaan myös kaavoitettavan alueen naapurikiinteistöjen omistajia kirjeitse. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Lisäksi kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan kaavoitussopimuksen luonnoksen.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 24.03.2025, § 51

Valmistelijat / lisätiedot:

Niina Kuuva, kunnanjohtaja, niina.kuuva@puumala.fi

Liitteet

- 1 § 51 Liite 1_Puumala Koskenselkä luonnos A2_07032025
- 2 § 51 Liite 2_Puumala Koskenselkä luonnos selostus _07032025
- 3 § 51 Liite 3_Luontoselvityksen raportti 2024, biologi Jouko Sipari.pdf
- 4 § 51 Liite 4_Koskenselkä_Rakennuskannan kuvaus 12_2024
- 5 § 51 Liite 5_Puumala Kirkonkylä - Kuoreksenniemi osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2011

Koskenselän ranta-asetemakaavahanke on edennyt luonnosvaiheeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2024-19.1.2025. Tuona aikana palautetta saatiin seitsemältä viranomaistaholta ja nämä lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnosta laadittaessa.

Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asetmakaava, koska Koskenselän alueella on suunnitteilla erilaisia matkailuun liittyviä rakennushankkeita. Ranta-asetmakaavan myötä rakennusten luvittaminen olisi tulevaisuudessa selkeämpää. Kaavan tavoitteena on myös huomioida alueen kehittämistarpeet pitkälle tulevaisuuteen.

Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 14,07 hehtaaria ja koko alueen rakennusoikeudeksi esitetään 5650 kerrosneliömetriä. Tehokkuus jää täten hyvin väljäksi, eli myös vapaata tilaa ja ranta-alueita tulee alueelle jäämään merkittävästi.

RM- eli matkailupalvelujen korttelialueita osoitetaan kaavaan kaksi kappaletta ja ne poikkeavat toisistaan määräysten perusteella. Toiseen näistä on sallittu myös asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennusten rakentaminen, määrän ollessa enintään 20 % kokonaiskerrosalasta. Kaava-alueen eteläosan kannaksella sijaitseva yksityisessä käytössä oleva loma-asunto on osoitettu tavanomaisena lomarakennuspaikkana RA, jonka rakennusoikeudeksi on osoitettu 200 k-m².

Koskenselän ranta-asetmakaavaluonnoksen liitteistä löytyvät suunnittelualueen luontoselvitys, nykyisen rakennuskannan kuvaus, sekä aluetta koskevan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi.

Ehdotus

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Kunnanhallitus päättää:

1. hyväksyä Koskenselän ranta-asetmakaavan 7.3.2025 päivätyn kaavaluonnoksen.
2. asettaa Koskenselän ranta-asetmakaavan kaavaluonnoksen nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti 30 vuorokauden ajaksi.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 23.06.2025, § 128

Valmistelijat / lisätiedot:

Kimmo Hagman, tekninen johtaja, kimmo.hagman@puumala.fi

Liitteet

- 1 § 128 Liite 1_Puumala Koskenselkä OAS_11062025
- 2 § 128 Liite 2_Puumala Koskenselkä ehdotus A2_11062025
- 3 § 128 Liite 3_Puumala Koskenselkä ehdotus selostus _11062025
- 4 § 128 Liite 4_Koskenselkä_Rakennuskannan_kuvaus12_2024
- 5 § 128 Liite 5_Luontoselvityksen raportti 2024, biologi Jouko Sipari
- 6 § 128 Liite 6_Puumala Kirkonkylä - Kuoreksenniemi osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2011
- 7 § 128 Liite 7_Puumala_Koskenselkä_uudetkohteet_aluesuunnitelma_toukokuu2025

Suunnittelualue sijaitsee Puumalan kunnan taajaman tuntumassa ja muodostuu osasta seurakunnan omistamaa tilaa 623-414-3-123 Hiekkaranta. Tilan Koskenselän alueelle sijoittuvasta palstasta suuri osa on vuokrattu yksityiselle toimijalle, joka vastaa vuokraus- ja leirintäaluetoiminnasta alueella. Alue on keskitetyn kunnallistekniikan

piirissä ja se on osittain rakennettu nykyisin. Vuokralaisella on rakentamis- ja kehittämistarpeita, joiden vuoksi alueelle laaditaan nyt ranta-asemakaava. Lisäksi niemen eteläisen kärjen tuntumaan sijoittuu seurakunnan yksityiselle taholle vuokraama lomarakennus piharakennuksineen.

Kaava-alueen maapinta-ala on hiukan yli 14 ha ja suunnittelualueella on rantaviivaa noin 1,7 km. Kaava-alueelle on suunniteltu rakennusoikeutta yhteensä 6220 kerrosalaneliömetriä, josta tällä hetkellä on käytetty 1000-1200 k-m². Alueen tehokkuus (e=0,04) jää hyvin väljäksi, eli myös vapaata tilaa ja ranta-alueita tulee alueelle jäämään merkittävästi.

Puumalan kunnanhallitus päätti kokouksessaan 24.3.2025 § 51 asettaa julkisesti nähtäville AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti Koskenselän ranta-asemakaavan kaavaluonnoksen kiinteistölle 623-414-3-123, Koskenselkä. Aineisto oli nähtävillä 26.3.-24.4.2025 välisenä aikana teknisessä toimistossa ja kunnan verkkosivuilla.

Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana kuusi lausuntoa. Kaavaluonnoksesta ei tullut huomautuksia.

Kaavaluonnokseen verrattuna merkittävimmät muutokset on tehty kaavaratkaisussa rakennusoikeuden jaotteluun osa-alueittain ja kaavaratkaisua on siten tarkennettu kaavaluonnoksesta. Rakennusoikeutta on kasvatettu aavistuksen. Lisäksi on otettu huomioon viranomaislausunnot ja tarkennettu mm. vaikutusarviota.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetty suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Sami Partanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.
Esteellisyysperuste: osallisuusjäävi

Ehdotus

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Puumalan kunnanhallitus päättää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti asettaa Koskenselän ranta-asemakaavan kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ajalle 2.7.-17.8.2025.

Asiakirjat pidetään nähtävillä kunnan verkkosivuilla <https://puumala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus> ja kunnanvirastolla, teknisellä osastolla. Naapureille lähetetään kirje ja viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus, 15.09.2025, § 162

Valmistelija / lisätiedot:

Niina Kuuva, kunnanjohtaja, niina.kuuva@puumala.fi

Liitteet

- 1 § 162 Liite 1_Puumala Koskenselkä OAS_11062025
- 2 § 162 Liite 2_Muistio viranomaisneuvottelusta
- 3 § 162 Liite 3_Koskenselkä_Rakennuskannan_kuvaus12_2024
- 4 § 162 Liite 4_Luontoselvityksen raportti 2024, biologi Jouko Sipari
- 5 § 162 Liite 5_Puumala Kirkonkylä - Kuoreksenniemi osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2011
- 6 § 162 Liite 6_Puumala_Koskenselkä_uudetkohteet_aluesuunnitelma_toukokuu2025
- 7 § 162 Liite 7_Puumala Koskenselkä ehdotus vastineet
- 8 § 162 Liite 8_Puumala Koskenselkä Kaavakartta
- 9 § 162 Liite 9_Puumala Koskenselkä selostus

Puumalan kunnanhallitus päättää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti asettaa Koskenselän ranta-asemakaavan kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ajalle 2.7.-17.8.2025. Asiakirjat pidettiin nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja kunnanvirastolla, teknisellä osastolla. Naapureille lähetettiin kirje ja viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot.

Suunnittelualue sijaitsee Puumalan kunnan taajaman tuntumassa ja muodostuu osasta seurakunnan omistamaa tilaa 623-414-3-123 Hiekkaranta. Tilan Koskenselän alueelle sijoittuvasta palstasta suuri osa on vuokrattu yksityiselle toimijalle, joka vastaa vuokraus- ja leirintäalue toiminnasta alueella. Alue on keskitetyn kunnallistekniikan piirissä ja se on nykyisin osittain rakennettu. Vuokralaisella on rakentamis- ja kehittämistarpeita, joiden vuoksi alueelle laaditaan ranta-asemakaava. Lisäksi niemen eteläisen kärjen tuntumaan sijoittuu seurakunnan yksityiselle taholle vuokraama lomarakennus piharakennuksineen. Tämä on myös tarkoitus kaavalla osoittaa lomarakentamiseen sen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana kuusi lausuntoa. Lausuntojen sisältö on esitetty kursivoituna liitteessä seitsemän. Kaavanlaatijan vastineet lausuntoihin löytyvät kunkin lausunnon tiivistelmän jälkeen. Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia.

Kaavaan on tehty ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset pieninä täsmennyksinä, jotka eivät olennaisesti muuta kaavan sisältöä:

- Lisätty pohjoisen VL-alueen rakennusaloille merkintä r-5 (rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevia majoitusaittoja) ja sijaintia tarkennettu.
- Poistettu r-3 merkinnästä sana "ohjeellinen".
- Täsmennetty yhteiskäyttöiseksi osoitettujen alueiden käyttöoikeuksia lisäämällä merkinnän yhteyteen sanallinen maininta siitä, että yhteiskäyttö koskee ranta-asemakaava-aluetta (koko aluetta) tai osoitettu merkinnän yhteyteen yhteiskäyttöön oikeutetun korttelin numero.

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville (MRA 32§). Kaavaehdotus voidaan seuraavaksi viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Kunnanhallituksen varapuheenjohtaja Sami Partanen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi.

Esteellisyysperuste: osallisuusjäävi

Ehdotus

Esittelijä: Niina Kuuva, kunnanjohtaja

Puumalan kunnanhallitus päättää tehdä valtuustolle seuraavan päätösehdotuksen:
Valtuusto päättää alueidenkäyttölain 52 §:n mukaisesti hyväksyä Koskenselän ranta-
asemakaavan osalla tilaa 623-414-3-123 Hiekkaranta.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä 16.9.2025 kunnan yleisessä tietoverkossa julkaistusta pöytäkirjasta jäljennetyn otteen oikeaksi todistaa

Puumala
16.09.2025

Muutoksenhakukielto

§162

Muutoksenhakukielto

Valmistelua tai täytäntöönpanoa koskevaan päätökseen ei saa hakea muutosta.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 136 §.